SECRETARIO :

EXPEDIENTE :

ESCRITO : 01

CUADERNO : Principal

SUMILLA : DEMANDA DE OBLIGACION DE DAR SUMA DE DINERO

SEÑOR JUEZ DEL JUZGADO ESPECIALIZADO DE LA CORTE SUPERIOR DE JUSTICIA DE AREQUIPA

Christian Mauricio de la ARAUJO FARFAN GUERRERO, identificado con documento nacional de identidad (D.N.I.) N° XXXXXXXX, con domicilio real y procesal para efectos de la presente en XXXXXXXX del distrito, provincia y departamento Arequipa; señalando domicilio electrónico en la casilla electrónica N° XXXX en el Sistema de Notificaciones Electrónicas (SINOE) y casilla judicial física N° XXXX de la Corte Superior de Justicia de Arequipa (CSJA); con el debido respeto, me presento ante usted y expongo:

I. NOMBRE Y DIRECCIÓN DOMICILIARIA DE LA DEMANDADA

1.1. La presente demanda la dirijo en contra de **INGRID ROSA LA PIEDRA LAPADULA** quien domicilia en las siguientes direcciones:

1.1.1. XXXXXXXX del distrito, provincia y departamento de Arequipa.

1.1.2. XXXXXXXX del distrito, provincia y departamento Arequipa.

1.1.3. XXXXXXXX del distrito, provincia y departamento de Arequipa.

1.1.4. XXXXXXXX del distrito, provincia y departamento de Arequipa.

II. PETITORIO

Que, invocando interés y legitimidad para obrar, recurro ante su distinguido Despacho a través de la interposición de mi demanda de obligación de dar suma de

dinero naciente del “Contrato de Subarrendamiento Parcial con Firmas Legalizadas de Local Comercial Amoblado para Hotel" que suscribí con la demandada, donde:

2.1. Como primera pretensión principal y originaria, solicito que su Despacho ordene a la demandada que cumpla con la obligación de pagar a mi favor los siguientes conceptos:

2.1.1. El monto ascendente a IJSD $ 28,650.43 (VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA CON 43/100 DÓLARES AMERICANOS) por concepto de capital en el tiempo de las mercedes conductivas mensuales impagas correspondientes a los meses marzo de 2020 hasta abril de 2021 (14 meses), obligación pactada en la cláusula séptima del contrato antes mencionado.

2.1.2. El monto ascendente a USD S 13.815.00 (FRECE MIL OCHOCIENTOS QUINCE CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS) correspondiente al concepto de intereses moratorios, obligación pactada en la cláusula octava del contrato antes mencionado.

2.1.3. El monto ascendente a S/. 2,181.85 (DOS MIL CIENTO OCHENTA

Y UNO CON 85/100 SOLES) correspondiente al concepto de servicio de agua y desagüe del periodo comprendido entre marzo de 2020 y marzo de 2021, obligación pactada en la cláusula décimo cuarta del contrato antes mencionado.

2.1.4. El monto ascendente a S/. 4,105.71 (CUATRO MIL CIENTO CINCO CON 71/100 SOLES) correspondiente al concepto de servicio de luz y alumbrado público del periodo comprendido entre marzo de 2020 y marzo de 2021, obligación pactada en la cláusula décimo cuarta del contrato antes mencionado.

2.1.5. El monto ascendente a S/. 967.54 (NOVECIENTOS SESENTA Y SIETE CON 54/100 SOLES) por concepto de arbitrios municipales, obligación pactada en la cláusula décimo cuarta del contrato antes mencionado.

2.2. Como primera pretensión accesoria y originaria, solicito que su Despacho, en el momento procesal oportuno (ejecución de la sentencia), ordene una actualización de deuda con respecto a los montos de cada uno de los conceptos referidos en mi pretensión principal.

2.3. Como segunda pretensión accesoria y originaria, solicito que su Despacho judicialice mi derecho de retención de la garantía entregada a mi persona y notificada a la demanda a través de carta notarial, la cual adjunto como anexo.

Al respecto, formulo mi petitorio en base a los fundamentos de hecho y derecho que paso a exponer:

III. FUNDAMENTACIÓN FÁCTICA

3.1. Mediante Escritura Pública N° 3755 del 06 de septiembre de 2012 y Escritura Pública N° 1614 del 21 de marzo de 2013, ambas inscritas en la Partida Electrónica N° 01129802 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa de SUNARP, es que adquiero la calidad de arrendatario del predio sito en calle Mercaderes 413, 413A y 415 del cercado de Arequipa, estos instrumentos me otorgan además facultades expresas para subarrendar total o parcialmente el referido predio para cualquier actividad comercial siempre que no riña contra el orden público y buenas costumbres. Adjunto copia legalizada de Escrituras Públicas, además de la partida registral referida.

3.2. En pleno goce de estas facultades, el 31 de diciembre de 2019, celebré un "Contrato de Subarrendamiento Parcial con Firmas Legalizadas de Local Comercial Amoblado para Hotel" con la demandada, mediante este me obligué a cederle en uso la Segunda Planta, más una habitación de recepción en el Primer Piso (calle Mercaderes 413) con todo amoblado para un negocio de hotelería y a cambio de una merced conductiva mensual adelantada ascendente a USD $ 2,000.00 (DOS MIL CON 00/100 DÓLARES AMERICANOS). Adjunto copia legalizada del contrato.

3.3. Hasta la actualidad, la demandada sólo me pagó "parcialmente" los arriendos correspondientes a enero y febrero de 2020, a razón de US$ 1,800.00 en enero y US$ 1,700.00 en febrero, adeudándome además la merced conductiva correspondiente a 14 meses, desde marzo de 2020 hasta abril de 2021, es decir, se convertiría en un total de USD $ 28,650.43 (VEINTIOCHO MIL SEISCIENTOS CINCUENTA CON 43/100 DÓLARES AMERICANOS) considerando que el capital asciende USD $ 28,000.00 y tal como se expresa en la pericia adjunta, los intereses legales ascienden a USD $ 150.43.

3-4. La demandada hasta el día de hoy viene utilizando y alquilando satisfactoriamente el referido Local Comercial a terceras personas, desde el 30 de diciembre del 2019 hasta la actualidad, es decir, incluso en el estado de emergencia ha tenido inquilinos y personas viviendo, pues estuvo y continúa utilizando diariamente todas las habitaciones para negocio de hotelería y como vivienda para distintas personas de nacionalidad peruana y especialmente venezolana, incluso vive un animal.

3.5. Al respecto, debo manifestar que la demandada no cumple con el pago de arbitrios municipales, energía eléctrica, agua, desagüe, tampoco ha devuelto el mobiliario que es parte del alquiler, el mismo que después de más de un año de uso

indiscriminado es probable que se encuentre en mal estado.

3.6. El día 24 de febrero, remití una carta notarial a la demandada a efectos de hacer de su conocimiento que aplicaría mi derecho de retención a la garantía ascendente a USD $ 7,000.00 debido a que cubrirá los potenciales daños causados al inmobiliario y a las obligaciones contractuales que se encuentran pendientes de honrar. Esto es de verse en la carta que se adjunta.

3.7. Solicité un procedimiento conciliatorio ante el Centro de Conciliación Extrajudicial Santa Marta, teniendo como invitada a la demandada, siendo que el día 24 de mayo de 2021, se levanta el Acta de Conciliación con Falta de Acuerdo N° 180 - 2021. Dado que durante la conciliación, la demandada no expuso ninguna fórmula conciliatoria, el procedimiento conciliatorio se vio frustrado.

IV. FUNDAMENTACIÓN JURÍDICA

4.1. El artículo 1353 del Código Civil prescribe el Régimen legal de los contratos: *"Todos los contratos de derecho privado, inclusive los innominados, quedan sometidos a las reglas generales contenidas en esta sección, salvo en cuanto resulten incompatibles con las reglas particulares de cada contrato*

4.2. El artículo 1362 del Código Civil tipifica que los contratos deben negociarse, celebrarse y ejecutarse según las reglas de la buena fe y común intención de las partes.

4.3. El artículo 1351 y subsiguientes definen al contrato y la obligatoriedad que rige sus cláusulas entre las partes.

4.4. El inciso I del artículo 1219 del Código Civil me habilita a realizar todas las acciones legales a fin de que se me procure el pago de lo adeudado.

4.5. El presente escrito cumple con las formalidades exigidas por los artículos 424 y 425 del Código Procesal Civil.

V. MONTO DEL PETITORIO

El monto de la deuda asciende a USD $ 42.465.43 (dólar americano - moneda extranjera) y S/. 7.255.10 (sol peruano - moneda nacional). Al respecto, el monto del petitorio se incrementará con la actualización de deuda.

VI. VÍA PROCEDIMENTAL

La presente demanda se tramitará en vía de PROCESO ABREVIADO.

VII. MEDIOS PROBATORIOS

7.1. **Copia certificada de la Partida Electrónica N° 01129802 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Rcgistral N° XII - Sede Arequipa expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos,** con la que acredito la existencia del bien y las inscripciones regístrales del contrato de arrendamiento, así como su aclaratoria y ampliatoria.

7.2. **Copia legalizada de Escritura Pública N°** 3755 **de Contrato de Arrendamiento y Escritura Pública N° 1614 de Aclaratoria y Ampliatoria del Contrato de Arrendamiento** de fecha 06 de setiembre del 2012 la primera y la segunda de fecha 21 de marzo del 2013, con lo que acredito mi calidad de arrendatario y la posibilidad de subarrendar.

7.3. **Copia Legalizada del "Contrato de Subarrendamiento Parcial con Firmas Legalizadas, del Loca! Comercial Amoblado para Hotel"** de fecha 30 de diciembre del 2019 y certificada con fecha 31 de diciembre del 2019, con lo que acredito la veracidad de las obligaciones a las cuales nos hemos obligado recíprocamente.

7.4. **Informe Pericial Contable en original de fecha 01-04-2021;** siendo que con este documento acredito el monto de la deuda que mantiene la demandada en mi contra hasta la fecha de referido informe pericial. Además de ello, se aprecia a detalle los conceptos y los montos que van generando.

7.5. **Copia certificada del Acta de Conciliación de Acuerdo N° 180 - 2021 de fecha 24 - 05 - 202**1; con lo que acredito mi legitimidad para obrar e intentos conciliatorios de poder arribar a un acuerdo; sin embargo, no se pudo llegar a uno debido a que la demandada no propuso ni aceptó alguna fórmula conciliatoria.

7.6. **Copia certificada del Acta de Constatación Policial de fecha 01-06-2020;** en el bien inmueble sub Litis, documento emitido por la Comisaria Santa Marta, donde por solicitud de la demandada, ingrid Rosa La PIEDRA LAPADULA, se constata, la presencia de 4 personas siendo tres de ellas venezolanos y un peruano, precisando que son guardianes, documento que acredita la presencia de personas en el bien subarrendado, y esto a su vez el uso de agua, luz, etc.

7.7. **Copia legalizada de Carta Notarial sobre la devolución de garantía, retención de fecha 27 de noviembre del 2020,** enviada por Notaría Augusto Morote Velenza, remitida por Ingrid Rosa La PIEDRA LAPADULA en contra del accionante, documento que acredita la persistencia en no querer cumplir con el pago de las rentas, pues solicita la devolución en lugar de un ajuste a la garantía.

7.8. **Copia legalizada de Carta Notarial sobre la devolución de garantía, retención de fecha 01 de diciembre del 2020,** efectuada por Notaría Hugo J. Caballero Laura, remitida por el

accionante en respuesta a Ingrid Rosa La PIEDRA LAPADULA, documento que acredita el interés del accionante porque cumpla la demandada con las estipulaciones de las clausulas, que pague las rentas y sobre la imposibilidad de una retención.

7.9. **Acta de Constatación Notarial en original de fecha 03-02-2021;** emitida por la Notaría Caballero, con lo que acredito que el hotel se ha encontrado en constante uso y que la demandada ha estado utilizando el referido local comercial como vivienda y también lo ha estado alquilando. Al respecto, se hace la visuaiización de los videos en fecha 27 de agosto de 2020, el 05 de octubre de 2020, el 09 de octubre de 2020, el 11 de octubre de 2020, el 14 de octubre de 2020, el 15 de octubre de 2020, el 11 de noviembre de 2020, el 15 de noviembre de 2020, estos videos demuestran el constante uso del local comercial tanto como vivienda como para hotel.

7.10. **Copia legalizada de Carta Notarial en aplicación a mi derecho de retención de fecha 24 de febrero del 2021,** efectuada por Notaría Rubén Bolívar Callata, remitida por el accionante a Ingrid Rosa La PIEDRA LAPADULA, documento que acredita el interés del accionante por comunicarle sobre la interposición de una demanda de desalojo. Al respecto, es aplicable el poder aplicar mi derecho de retención por cuanto existe la necesidad de resguardar los potenciales daños causados *y* la falta de pago de todos los conceptos que adeuda; siendo que su derecho de retención no es aplicable debido a que este el bien debe ser devuelto, su resolución deviene en ilícita, su derecho de retención no siguió el procedimiento establecido en el código civil y solamente, está haciendo un ejercicio abusivo de su derecho.

VIII. ANEXOS

1 - A. Copia simple de mi DNI.

1 - B. Copia certificada de la Partida Electrónica N° 01129802 del Registro de Propiedad Inmueble de la Zona Registral N° XII - Sede Arequipa expedida por la Superintendencia Nacional de los Registros Públicos

1 - C. Copia legalizada de Escritura Pública N° 3755 de Contrato de Arrendamiento

1 - D. Copia legalizada de Escritura Pública N° 1614 de Aclaratoria y Ampliatoria del Contrato de Arrendamiento 1 - E. Informe pericial contable en original.

1 - F. Copia certificada de Acta de Conciliación Extrajudicial N° 180 - 2021.

1 -G. Copia Legalizada del “Contrato de Subarrendamiento Parcial con Firmas Legalizadas del Local Comercial Amoblado para Hotel”

1 - H. Copia Legalizada de Carta Notarial sobre la devolución de

garantía, retención de fecha 27 de noviembre del 2020.

1 -1. Copia Legalizada de Carta Notarial sobre la devolución de garantía, retención de fecha 01 de diciembre del 2020.

1 - J. Copia Legalizada de Carta notarial aplicación a mi derecho de retención de fecha 24 de febrero del 2021

1 -K. Copia certificada de Acta de Constatación Policial de fecha 01 -06-2020.

1 - L. Arancel Judicial por concepto de ofrecimiento de pruebas I - M. Dos (02) cédulas por derecho de notificación.

Por lo expuesto,

A Usted ruego admitir a trámite la presente demanda y declararla fundada en su oportunidad.

PRIMER OTROSÍ DIGO. Una vez admitida a trámite la presente demanda solicito se me expida copias simples de la demanda, anexos y auto admisorio para formar el respectivo cuaderno cautelar.

SEGUNDO OTROSÍ DIGO: Me ratifico en todos mis domicilios consignados en el exordio y señalo al correo de dominio Gmail "XXXXXXXX@grnail.com" como domicilio electrónico, precisando al número telefónico al XXXXXXXX como número de contacto válido a efectos de coordinar futuras diligencias o audiencias.

TERCER OTROSÍ DIGO: Que, autorizo a la señorita Danitza Vanesa Caira Castillo, identificada con DNI N° XXXXXXXX, a la señorita Noclia Pilar I-lanceo Cahuana. identificada con DNI N° XXXXXXXX y a la señorita Ofelia Laura Mejia Cahuaya, identificada con DNI N° XXXXXXXX, para realizar los actos de procuraduría que sean pertinentes en este proceso como el revisar el expediente, sacar copias, copias certificadas, gestionar y recoger oficios, notificaciones, recoger anexos, entre otros.

Arequipa,